



**KA4**

CLOSE TO TOWN

EINE MODERNE  
EIGENTUMSWOHNUNG  
NAHE DER INNENSTADT

## 2 ZIMMER-WOHNUNG Nr. 04

Konrad-Adenauer-Str. 4  
72072 Tübingen

**GWG**



Tübingen

# KA4

CLOSE TO TOWN

Die angebotene Zwei-Zimmer-Wohnung aus unserem eigenen Bestand befindet sich in einem von der GWG erbauten Gebäude.

Das äußerst attraktiv gestaltete Mehrfamilienhaus besteht aus zwei Haushälften mit je 7 Wohnungen, die durch ein elegantes, mittig platziertes Treppenhaus miteinander verbunden sind.

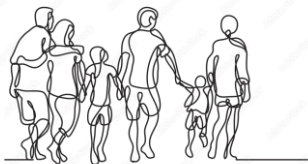
Die Infrastruktur ist sehr vorteilhaft. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Freizeiteinrichtungen, Restaurants, Altstadt, Hauptbahnhof, Universität, Ärzte usw. sind ebenso bequem zu erreichen, wie der öffentliche Personennahverkehr.

Wenn Sie sich zu einem Jogginglauf oder einem entspannten Spaziergang aufmachen möchten, stehen Ihnen die Uferwege entlang der Steinlach zur Verfügung, die ebenfalls nur wenige Minuten entfernt liegen.

Zusammengefasst sind Sie von diesem Standort aus bestens angebunden.

#### Entfernungen zu Fuß

- |         |                         |
|---------|-------------------------|
| 1 Min.  | Bushaltestelle          |
| 1 Min.  | Bäcker/Café/Bistro      |
| 1 Min.  | Kindergarten            |
| 11 Min. | Hauptbahnhof            |
| 15 Min. | Schulzentrum Feuerhügle |
| 18 Min. | Anlagensee              |
| 19 Min. | Super-/Drogeriemarkt    |
| 21 Min. | Rathaus/Marktplatz      |
| 25 Min. | Universität (Neue Aula) |





# LAGEPLAN

Konrad-Adenauer-Str. 4  
72072 Tübingen



Einfahrt  
Tiefgarage

Hauszugang  
Konrad-Adenauer-Straße

Grundstücksgrenze

**2 Zimmer-Wohnung  
EG, 63,35 m² Wfl.**

KA 4

KA 4

Derendinger Straße



# FAST WIE NEU

Das im Jahr **2019** errichtete Wohngebäude zeichnet sich durch eine klare Formsprache und eine ausdrucksstarke, zeitgemäße Architektur aus.

Die Präsenz einer thermischen Solaranlage an der südlichen Fassadenseite, großzügigen Fensterfronten und Balkonbrüstungen - die mit satiniertem Sicherheitsglas verkleidet sind - verleihen dem Gebäude eine zeitlos elegante Erscheinung.







Verglaster  
Aufzug

Überdachter Hauseingang

## STILVOLLES AMBIENTE

Schon beim Betreten des Anwesens und dem Gebäude fallen einem die geschmackvoll gestalteten Gemeinschaftsbereiche ins Auge. Besonderes Augenmerk wurde auf den Lichteinfall im Treppenhaus gelegt, was eine äußerst angenehme Atmosphäre schafft. Der Charakter eines Neubaus ist dabei noch deutlich erkennbar.



Hauszugang



Aufzug TRH



Aufzug innen



Helles Treppenhaus





Nord-Ost-Ansicht

## 2 ZIMMER-WOHNUNG KONRAD-ADENAUER-STR. 4



Baujahr: 2019

Wohnungen: Wohneigentümergeinschaft mit 14 Wohnungen  
Heizung: Fußbodenheizung / Gas-Brennwerttherme mit Solarthermie  
Parkierung: Tiefgarage mit offenen Stellplätzen

Wohnung: 2 Zimmer  
Etage: Erdgeschoss  
Wohnfläche: ca. 63,35 m<sup>2</sup>

**KP Wohnung: 369.000,- €**

**provisionsfrei**  
(Wohnung aus Eigenbestand)

TG-Stellplatz: 25.000,- €  
(kann optional mit dazu erworben werden)

Bezug: Wohnung kann nach Ausbau der Küche\* sofort bezogen werden.

Keller/Nutzfl.: 2,81 m<sup>2</sup>

Hausgeld: 203,- €/Monat  
- lt. Wirtschaftsplan 2024 – Belegung mit 2 Personen  
- Betrag inkl. jährlichem Beitrag zur Rücklagenbildung/IHR

\*Hinweis: Die auf den Fotos erkennbare Kücheneinrichtung ist nicht Bestandteil der angebotenen Wohnung. Sie wird von den bereits ausgezogenen Mietern noch ausgebaut.

# WOHNUNGS-GRUNDRISS

Der Wohnungsgrundriss lässt sowohl eine geschlossene als auch offene Küche zu. Die GWG hat während der Bauphase die Gestaltung einer offenen Küche gewählt.

Hinweis:  
Die abgebildete Küche wird von den bereits ausgezogenen Mietern noch ausgebaut und ist nicht Bestandteil der Wohnung und des Kaufpreises.



## GROSSZÜGIGE 2 ZIMMER-WOHNUNG

### WHG 4 / WOHNFLÄCHE

Flur	10,33 m <sup>2</sup>
Bad	6,82 m <sup>2</sup>
Küche	5,78 m <sup>2</sup>
Wohnen/ Essen	26,22 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,14 m <sup>2</sup>
Balkon	2,06 m <sup>2</sup>
8,24 m <sup>2</sup> zu 25%	2,06 m <sup>2</sup>

**Gesamt: 63,35 m<sup>2</sup>**

Grundriss  
nicht maßstäblich -  
Vermaßter Plan  
gerne auf Anfrage



# FLURBEREICH

Die komfortable Breite des Flurs bietet ausreichend Stellfläche für Garderobe, Bücherregal, Schränke etc.

Anmerkung:  
Die abgebildete Küche wird von den bereits ausgezogenen Mietern noch ausgebaut und ist nicht Bestandteil der Wohnung und des Kaufpreises.





# KÜCHENBEREICH

Die GWG hat während der Bauphase die Gestaltung einer offenen Küche gewählt.

Alternativ kann aber auch eine geschlossene Küche installiert werden (siehe Wohnungsgrundriss).

Anmerkung:  
Die abgebildete Küche wird von den bereits ausgezogenen Mietern noch ausgebaut und ist nicht Bestandteil der Wohnung und des Kaufpreises.



# WOHN-/ESS- BEREICH

Der Wohn-/Essbereich wurde offen gestaltet und bietet verschiedene Möblierungsmöglichkeiten.  
Bei Bedarf ist die Küche auch als geschlossene Lösung durchführbar

Anmerkung:  
Die abgebildete Küche wird von den bereits ausgezogenen Mietern noch ausgebaut und ist nicht Bestandteil des Kaufpreises.



Blick vom Flur aus



# SCHLAFZIMMER

Auch im Schlafzimmer besteht der Bodenbelag aus einem zeitlos schönen und massiven Eichenholzparkett. Die bodentiefe Fenster lassen viel Licht rein und mit den Multimedia-Steckdosen können Sie auch im Schlafzimmer die digitale Welt nutzen.



# BAD

Ihr neues Heim verfügt über eine sehr schönes Bad mit:

- Tageslicht
- Fußbodenheizung
- bodengleicher Dusche
- Handtuchheizkörper
- separaten Bereich mit Anschlüssen für WM und Trockner

und viel Stellfläche für Ihre Schränke.



bodengleicher Duschbereich

Fußbodenheizung



Platz für WM und Trockner



Eingang Bad



# BALKON

Ein großzügig bemessener Balkon, überdacht und mit einem schönen Blick ins Grüne.

So lässt es sich im Sommer entspannt verweilen und die Gartenmöbel sind vor Regen geschützt.



Blick vom Balkon



**2 Zimmer-Wohnung  
EG, 63,35 m<sup>2</sup> Wfl.**





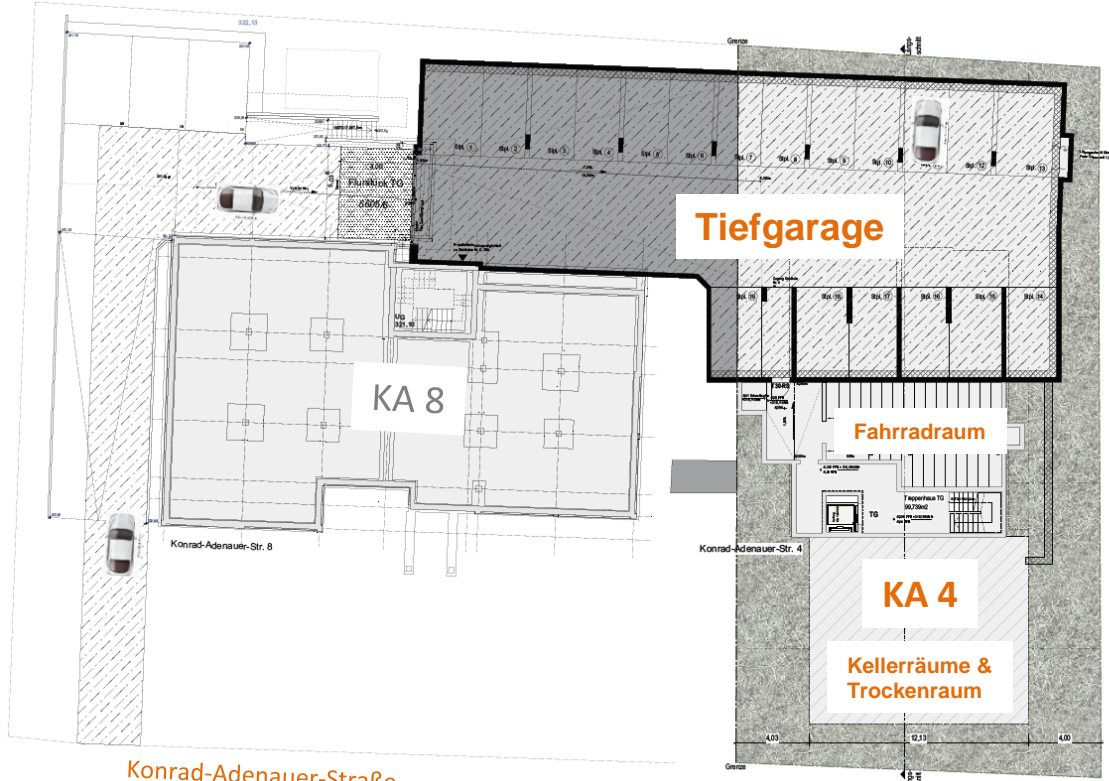
# TIEFGARAGE



Komfort erleichtert  
das Leben ...



# UNTERGESCHOSS





Ihr Ansprechpartner  
für Fragen und individuelle Terminvereinbarungen:

Herr Matthias Petzold

Tel. 07071-79 90 22

m.petzold@gwg-tuebingen.de

WIR FREUEN UNS AUF SIE  
– RUFEN SIE EINFACH AN.

GWG – Gesellschaft für Wohnungs-  
und Gewerbebau Tübingen mbH

Eisenbahnstr. 8

72072 Tübingen

Tel. 07071-79 90 0

info@gwg-tuebingen.de

www.gwg-tuebingen.de



**Hinweise zum Exposé:**

Die inhaltlichen Angaben (Pläne, Bilder und Text) dienen dazu, Ihnen das Objekt verständlich zu präsentieren.

Für evtl. fehlerhafte Angaben übernehmen wir keine Haftung. Das Objekt selbst und die vorliegenden Objektunterlagen können vor Abschluss eines Kaufvertrages eingehend besichtigt und geprüft werden. Bei dem Objekt handelt es sich um eine gebrauchte Immobilie. Eventuell erforderliche Kleinreparaturen sind im Kaufpreis berücksichtigt. Die Wohnung erfüllt nicht die Eigenschaften eines Neubaus.

